

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattenpärlan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Elverket 2-8 samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar garage, Innergård, Teknikrum, Sopsugsanläggning.

Styrelsen

Johnny Cvetkovski	Ledamot
Rolf Eklund	Ledamot
Sven Erik Nettelbladt	Ledamot
Stefan Axel Samuelsson	Ledamot
Mats Jan-Ola Silver	Ledamot
Carl-Johan Svante Bergström	Suppleant
Gösta Siegfried Otto	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Inger Falkhielm	Ordinarie Intern
Rasmus Sule Rahm	Suppleant Intern

Valberedning

Malin Barkestad
Anders Värilin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-10-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Elverket 3	2012	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

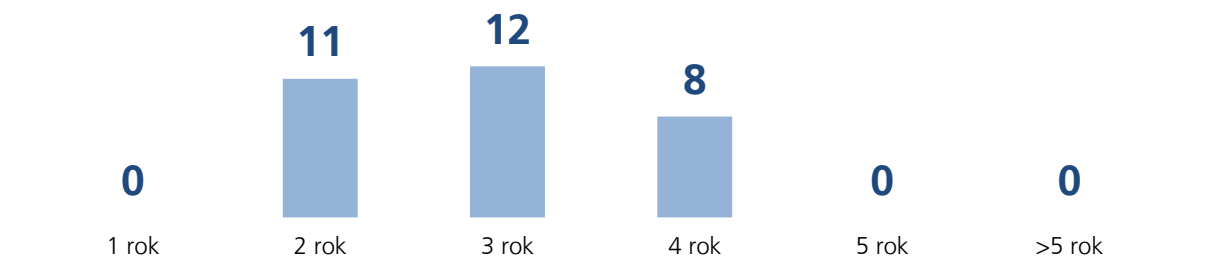
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 917 m², varav 2 729 m² utgör lägenhetsyta och 188 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sundbybergs Scoutkår	130 m ²	2028-10-01
Folkhem Produktion	58 m ²	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning källargolv	2017
Underhåll tak	2016 - 2017
OVK Besiktning	2016 - 2017
Oljning balkonger	2016 - 2017
Underhåll trappor	2016 - 2017

Planerat underhåll	År
Oljning trappor	2018
Målning fönster	2018
OVK	2019
Målning fönster	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Fastighets AB
Städning	PZ Städ HB
Hissavtal	Kone Hiss AB
Bredband	Sundbybergsstadsnät
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergsstad
Sophämtning	Sundbybergsstad
Återvinning	Andersson Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Lägenhets förvaltning	SBC AB
Försäkring	Bostadsrätterna/Moderna försäkringar
Larmöverföring	Alltele Sverige AB
Larmöverföring	Multicom Security AB
Brandlarm	SOS Alarm AB
Växter entré	Hässelby blommor AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat- och balansräkning samt förändring av likvida medel.

I nedanstående beräkning av resultatet har avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader. Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader, driftskostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftskostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex värme, el, vatten, skötsel, reparationer, styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor på föreningens lån.

Slitagekostnader - kommande underhåll, upptagna i den uppdaterade underhållsplanen, avsatta till fond för yttre underhåll.

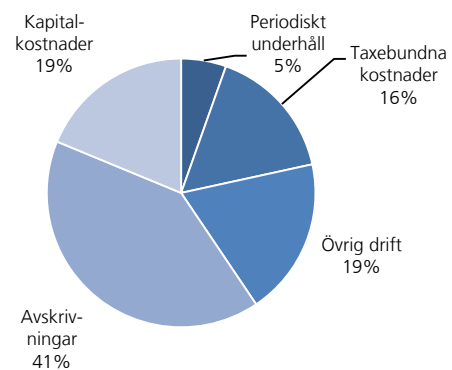
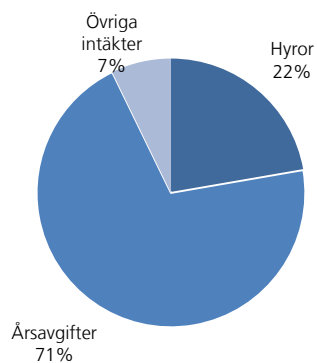
Utfall	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Intäkter	2.454.512	2.451.537	2.466.863
Driftskostnader	911.864	789.405	782.224
Kapitalkostnader	504.831	521.137	526.609
Slitagekostnader	382.000	240.000	240.000
Överskott	655.817	900.995	908.030

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 631 602	1 379 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 455 281	2 450 728
Finansiella intäkter	-27	809
Minskning kortfristiga fordringar	0	381 076
Ökning av kortfristiga skulder	60 912	38 232
	2 516 166	2 870 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 117 244	841 197
Finansiella kostnader	504 804	521 137
Ökning av kortfristiga fordringar	65 452	0
Minskning av långfristiga skulder	2 256 900	256 900
	3 944 400	1 619 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 203 369	2 631 602
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 428 234	1 251 611

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat 4 st. ladd stolpar för laddning av fordons-el i garaget. Installationen har skett med bidrag från länsstyrelsens klimatinitiativ.

F.n. är två st. ladd platser uthyrda.

Alternativ samt byggnadslov för inglasning av balkonger har tagits fram. F.n. är 13 st. balkonger inglasade.

Ytterligare parkeringsplatser har anlagts på ytan mellan Vattenpärlan och Wåhlins hus, 2 st., uthyrda.

Folkhem har utfört garantiarbeten beträffande fönsterpartier och belysning. Ytterligare diskussioner angående resterande garantiarbeten fortsätter med Folkhem.

Samfällighetsföreningen (Elverket 2-8 samfällighetsförening) har tagit form, arbetet har pågått under året, bl a med garaget, sopsugsanläggningen och övriga gemensamma ytor.

Föreningen har yttrat sig över planer på nybyggnationer på andra sidan Bällstaviken.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året, styrelsen har föreslagit att för året avsätta till 382 000:- (130:- / kvm). Årets förslag till avsättning finns under resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	642	650	163
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 064	1 089	1 164	146
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 422	9 249	9 343	9 414
Elkostnad/m ² totalyta	65	55	55	11
Värmekostnad/m ² totalyta	59	54	42	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	8	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	173	179	184	52
Soliditet (%)	85	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	-5	54	249
Nettoomsättning (tkr)	2 449	2 448	2 464	534

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 729 m² bostäder och 188 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 845 000	0	0	129 845 000
Fond för yttre underhåll	915 614	382 000	211 614	322 000
S:a bundet eget kapital	130 760 614	382 000	211 614	130 167 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-618 654	-382 000	-216 937	-19 716
Årets resultat	-261 321	-261 321	5 323	-5 323
S:a ansamlad förlust	-879 974	-643 321	-211 614	-25 040
S:a eget kapital	129 880 640	-261 321	0	130 141 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 321
reservering till fond för yttre underhåll	-382 000
summa balanserat resultat	-643 321

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

145 214
-498 107

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 449 162	2 448 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 118	2 540
Summa rörelseintäkter		2 455 281	2 450 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-972 100	-701 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 948	-83 590
Personalkostnader	Not 6	-54 195	-55 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 526	-1 094 526
Summa rörelsekostnader		-2 211 770	-1 935 723
RÖRELSERESULTAT		243 511	515 005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-27	809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 804	-521 137
Summa finansiella poster		-504 831	-520 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 321	-5 323
ÅRETS RESULTAT		-261 321	-5 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	151 840 139	152 934 665
Summa materiella anläggningstillgångar	151 840 139	152 934 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	151 840 139	152 934 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 269	16 948
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	629 522	64 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	234 834	181 171
Summa kortfristiga fordringar	878 625	262 867
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	653 063	2 631 602
Summa kassa och bank	653 063	2 631 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 531 688	2 894 469
SUMMA TILLGÅNGAR	153 371 826	155 829 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 845 000	129 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	915 614	322 000
Summa bundet eget kapital		130 760 614	130 167 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-618 654	-19 716
Årets resultat		-261 321	-5 323
Summa fritt eget kapital		-879 974	-25 040
SUMMA EGET KAPITAL		129 880 640	130 141 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 726 625	24 983 525
Summa långfristiga skulder		22 726 625	24 983 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	256 900	256 900
Leverantörsskulder		102 015	60 784
Skatteskulder		23 780	23 727
Övriga skulder		32 768	9 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	349 099	352 996
Summa kortfristiga skulder		764 561	703 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 371 826	155 829 134

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	1 731 267	1 752 558
Hysesbortfall	-2 000	-1 000
Hyror lokaler momspliktiga	90 101	87 000
Hyror lokaler	111 911	118 732
Hyror garage moms	36 000	18 000
Hyror garage	311 000	306 000
Varmvattenintäkter	20 718	40 686
Elintäkter	142 245	117 087
Elintäkter moms	1 390	0
Överlåtelse/pantsättning	6 534	9 122
Öresutjämning	-4	3
	2 449 162	2 448 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Övriga intäkter	6 118	2 540
	6 118	2 540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 413	35 242
	Fastighetsskötsel beställning	6 226	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 022
	Snöröjning/sandning	72 152	20 000
	Städning entreprenad	49 008	47 710
	Städning enligt beställning	1 139	0
	Hissbesiktning	2 117	0
	Bevakning	7 733	-794
	Serviceavtal	37 230	11 617
	Förbrukningsmateriel	3 374	6 590
	Teleport/hissanläggning	5 827	0
		215 218	138 387
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	666	1 525
	Gemensamma utrymmen	1 196	0
	Lås	2 776	0
	Installationer	0	19 285
	Ventilation	7 002	0
	Elinstallationer	2 275	0
	Vattenskada	2 291	0
		16 205	20 810
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	51 792
	Källare	17 804	0
	Ventilation	45 863	0
	Tak	18 551	0
	Balkonger/altaner	62 998	0
		145 214	51 792
	Taxebundna kostnader		
	El	189 228	160 606
	Värme	172 927	157 714
	Vatten	60 440	56 719
	Sophämtning/renhållning	11 318	-2 579
		433 912	372 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 771	35 085
	Samfällighetsavgift	60 250	27 750
	Kabel-TV	17 919	43 573
	Bredband	29 720	0
		149 660	106 408
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 890	11 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	972 100	701 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	0	2 472
	Inkassering avgift/hyra	3 925	172
	Hysesförluster	1 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	-4 994
	Föreningskostnader	1 667	0
	Fritids- och trivselkostnader	631	0
	Förvaltningsarvode	45 697	40 004
	Administration	34 035	5 306
	Korttidsinventarier	0	11 135
	Konsultarvode	3 994	0
	Övriga driftskostnader	0	29 495
		90 948	83 590

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 303	44 300
	Sociala kostnader	9 892	11 560
		54 195	55 860

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	1 094 526	1 094 526
		1 094 526	1 094 526

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 128 454	155 128 454
	Utgående anskaffningsvärde	155 128 454	155 128 454
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 193 789	-1 099 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 094 526	-1 094 526
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 288 315	-2 193 789
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 840 139	152 934 665
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 675 825	45 675 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 189 000	50 189 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		77 189 000	77 189 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	1 189 000	1 189 000
		77 189 000	77 189 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	835	0
	Klientmedel hos SBC	550 306	0
	Fordringar	78 381	51 930
	Avräkning övrigt	0	12 818
		629 522	64 748
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	TV/bredband	16 283	16 508
	Försäkring	40 499	30 206
	Elavläsning (avtal)	0	5 453
	Elavläsning	66 545	0
	Hisslarm	0	4 781
	Brandlarm	0	4 669
	Varmvatten	0	80 111
	Förvaltningsarvode	10 788	10 353
	Fastighetskatt	6 340	6 340
	Samfällighetsavgift	37 500	22 750
	Avgift extra amortering	56 879	0
		234 834	181 171

Not 11

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
Vid årets början	322 000	82 000
Reservering enligt underhållsplan	382 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	240 000	240 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 386	0
Vid årets slut	915 614	322 000

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsda g
Nordea	2,050 %	22 983 525	25 240 425	2019-08-21
Summa skulder till kreditinstitut		22 983 525	25 240 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-256 900	-256 900	
		22 726 625	24 983 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 699 025 kr.

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerade underhållsarbeten kommer att utföras enligt underhållsplanen.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
Arvoden	44 300	44 300
Sociala avgifter	11 560	13 919
Ränta	11 779	13 202
Förutbetalda avgifter	228 009	234 964
Fjärrvärme	14 724	15 285
El	11 616	11 326
Snöröjning	27 111	20 000
	349 099	352 996

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2017

Johnny Cvetkovski
Ledamot

Rolf Eklund
Ledamot

Sven Erik Nettelblatt
Ledamot

Stefan Axel Samuelsson
Ledamot

Mats Jan-Ola Silver
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Inger Falkhielm
Intern revisor